PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Faits Saillants - Victoria

• La remontée des taux hypothécaires et le repli de la demande de la part des accédants à la propriété entraîneront une réduction de la demande de logements existants pendant le second semestre de 2010 ainsi qu'en 2011.

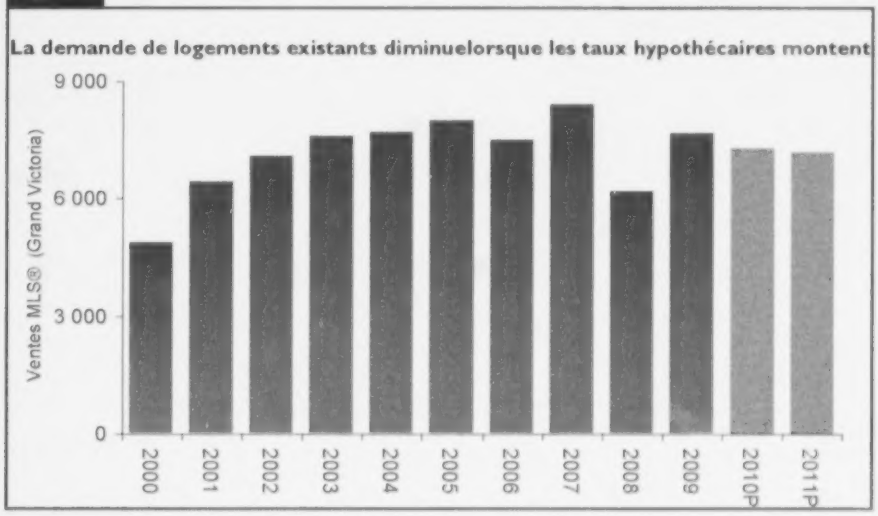
• Le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre en 2010.

• Le prix moyen des habitations existantes montera petit à petit en raison de la vigueur de la demande au premier semestre de 2010.

• L'amélioration de la conjoncture économique, qui stimule la demande de logements, se traduira par un accroissement des mises en chantier en 2010 et en 2011.

Figure 1

La demande de logements existants diminuelorsque les taux hypothécaires montent



Source : SCHL, d'après des données du MLS® fournies par l'ACI. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

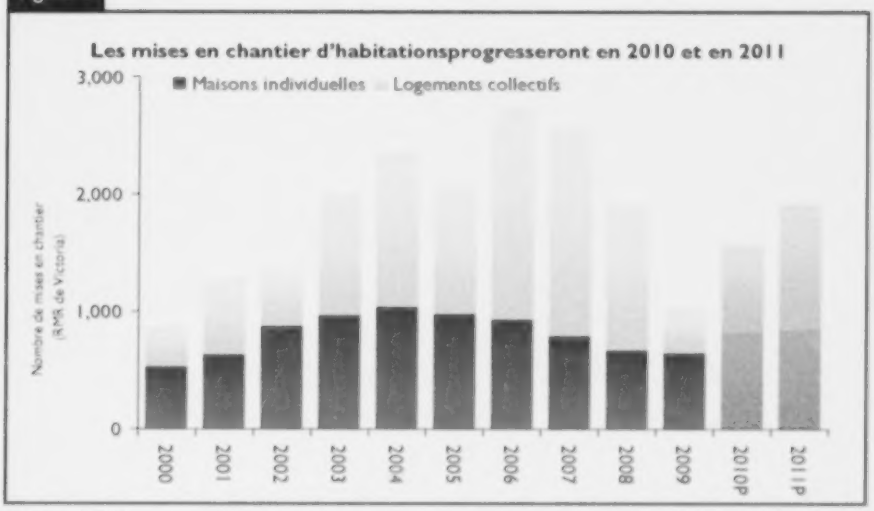
Table des matières

1 Faits saillants – Victoria
2 Marché de la revente
3 Construction résidentielle
3 Marché locatif
4 Économie
6 Résumé des prévisions RMR de Victoria

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL

• Puisque davantage de locataires décideront d'accéder à la propriété au premier semestre et que le marché locatif secondaire se raffermira, le taux d'inoccupation moyen progressera lentement en 2010.

Marché de la revente

Dans le Grand Victoria, l'amélioration de la conjoncture économique, la faiblesse persistante des taux hypothécaires et la diminution des prix ont permis une reprise des ventes d'habitations existantes en 2009. S'il est vrai que de meilleures conditions économiques auront une incidence positive sur les ventes de logements existants, deux facteurs restreindront la demande au cours du second semestre de 2010 et en 2011 : la remontée des taux hypothécaires et la contraction de la demande de la part des accédants à la propriété. Après avoir fait un bond de 24 % en 2009, les ventes d'habitations existantes comptabilisées par le Multiple Listing Service® (MLS®) diminueront légèrement pour atteindre le chiffre de 7 300 cette année et de 7 200 en 2011.

Le marché de la revente devrait retrouver son point d'équilibre au cours du second semestre de 2010. Bien que l'on s'attende à un fléchissement des ventes de logements existants durant cette période et à une augmentation des inscriptions au MLS®, par suite de la hausse des prix, le rapport ventes/nouvelles inscriptions reculera cette année. Il passera en effet d'un taux annuel moyen de 65 % en 2009 à un taux annuel moyen de 45 à 60 % en 2010. Un tel pourcentage correspond à un marché équilibré, c'est-à-dire un marché qui ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs et sur lequel les prix augmentent au même rythme que l'inflation générale.

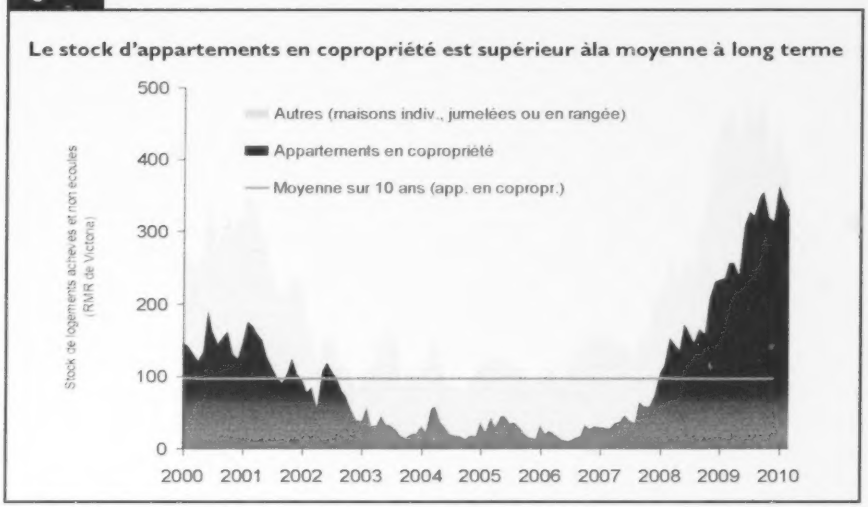
Après avoir subi une correction en 2008 et avoir connu une remontée en 2009, le prix des habitations existantes situées dans le Grand Victoria progressera en 2010 et en 2011 parce que la demande est supérieure à la moyenne pour ce type de propriété. Avant la plus récente correction des prix survenue dans le Grand Victoria, ceux-ci avaient atteint un sommet de 499 000 $ en moyenne, au premier trimestre de 2008. Le début de la détérioration de l'économie et du marché du travail ainsi que l'affaiblissement de la confiance des consommateurs ont eu un effet modérateur sur la demande de logements existants, ce qui s'est traduit par un recul de 12 % du prix moyen entre son point culminant (au premier trimestre de 2008) et son niveau le plus bas (au premier trimestre de 2009).

À la suite de la baisse récente du prix des habitations, il n'aura fallu qu'un an pour que le prix de revente moyen dépasse le précédent record établi sur le marché de Victoria (504 500 $ au premier trimestre de 2010). Les prix ont remonté, car la demande refoulée a été débloquée par les accédants à la propriété qui ont profité de la faiblesse des taux hypothécaires et de la réduction des prix. Le retour prévu à un marché plus équilibré couplé à une demande croissante d'habitations à prix modéré atténuera la pression à la hausse sur les prix de revente en 2010 et en 2011. Une telle modification de la composition de la demande témoigne de l'évolution des préférences des consommateurs et des données démographiques, une tendance digne de mention pour les constructeurs et les agents immobiliers de la région. Les éventuels acheteurs d'habitations trouveront sur le réseau MLS® un nombre croissant de logements en copropriété à vendre, situés dans des ensembles résidentiels achevés récemment, ce qui contribuera à l'augmentation du stock d'habitations à prix modéré.

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 3

Le stock d'appartements en copropriété est supérieur àla moyenne à long terme



Source : SCHL

Dans le Grand Victoria, le prix de revente moyen devrait être majoré de 7 % cette année et de 3 % en 2011. La majeure partie de la hausse prévue en 2010 se produira au début de l'année.

Construction résidentielle

Après trois années consécutives durant lesquelles l'activité a été modérée dans le secteur de la construction résidentielle, les entrepreneurs de la région de Victoria accéléreront les mises en chantier en 2010 et en 2011. Cette reprise sera attribuable à l'amélioration de la conjoncture économique et à la persistance d'un solde migratoire positif dans la région. Les mises en chantier devraient progresser de plus de 50 % pour atteindre le chiffre de 1 570 en 2010, puis encore de 22 % en 2011, ce qui ramènera celui-ci à sa moyenne à long terme[1].

Dans la région de la capitale, on prévoit une reprise graduelle de la construction de collectifs d'habitation au cours des deux prochaines années. La région sort d'une année durant laquelle le nombre des mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a été le plus faible depuis l'an 2000[2]. Ce chiffre doublera presque en 2010, mais il restera inférieur à la moyenne sur dix ans, car les promoteurs attendent une meilleure conjoncture du marché.

À la fin du premier trimestre de 2010, 331 appartements en copropriété achevés n'étaient toujours pas vendus dans la RMR de Victoria, ce qui est largement supérieur à la moyenne mensuelle des dix dernières années (96). L'écoulement graduel de ce stock conjugué à une économie florissante stimulera la demande de logements pour propriétaires-occupants et incitera les promoteurs à entamer, en 2011, la construction de plusieurs ensembles résidentiels déjà approuvés.

Tandis que les mises en chantier de logements collectifs augmenteront lentement au cours des deux prochaines années, celles de maisons individuelles seront supérieures à la moyenne sur dix ans, et ce, autant cette année que l'an prochain. Pour la plupart, les fondations de ces maisons individuelles seront coulées sur la côte ouest, où les constructeurs peuvent trouver facilement des terrains à bâtir à un prix intéressant. En 2009, plus de 40 % des maisons individuelles commencées dans la RMR de Victoria l'ont été à Langford. Dans cette ville, une maison neuve se vendait en moyenne 573 000 $ en 2009, soit à un prix comparable à celui de nombreux appartements en copropriété neufs situés au centre-ville de Victoria[3].

Marché Locatif

En 2010, les locataires continueront à avoir moins de difficulté à trouver un logement à Victoria, car le taux d'inoccupation moyen montera cette année avant de reculer en 2011. Un certain nombre de locataires tireront avantage de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires durant le premier semestre de 2010 et décideront d'accéder à la propriété. En outre, le stock croissant de logements du marché locatif secondaire fera grimper le taux d'inoccupation de ces unités ainsi que celui des appartements situés dans des immeubles construits expressément pour le marché locatif.

[1] Moyenne annuelle sur 10 ans (2000-2009) : 1 817 mises en chantier; moyenne annuelle sur 5 ans (2005-2009) : 2 063 mises en chantier.

[2] Au total, 387 logements collectifs ont été mis en chantier en 2009, et 341 en 2000.

[3] Le prix moyen des appartements en copropriété neufs situés au centre-ville de Victoria a été fourni par le MLS® et il est basé sur les ventes de logements enregistrées en 2009 dans des immeubles neufs (construits en 2008 ou en 2009).

Ces deux facteurs auront plus de poids que la demande supplémentaire de logements locatifs attribuable à l'amélioration de la conjoncture économique et des conditions du marché en 2010. On s'attend donc, en 2010, à une légère augmentation du taux d'inoccupation (1,5 %) et à une hausse du loyer moyen de 3 à 5 % (dans les immeubles locatifs existants). La croissance continue de l'emploi et le relèvement des taux hypothécaires feront tomber le taux d'inoccupation à 1,2 % en 2011.

Économie

Dans la région de la capitale, les perspectives économiques à court terme sont favorables pour le secteur de l'habitation. En 2010 et en 2011, la hausse des investissements dans le secteur non résidentiel, l'amélioration de l'économie et de l'emploi ainsi que l'accroissement du nombre des personnes qui viendront s'installer dans la région stimuleront la demande de logements.

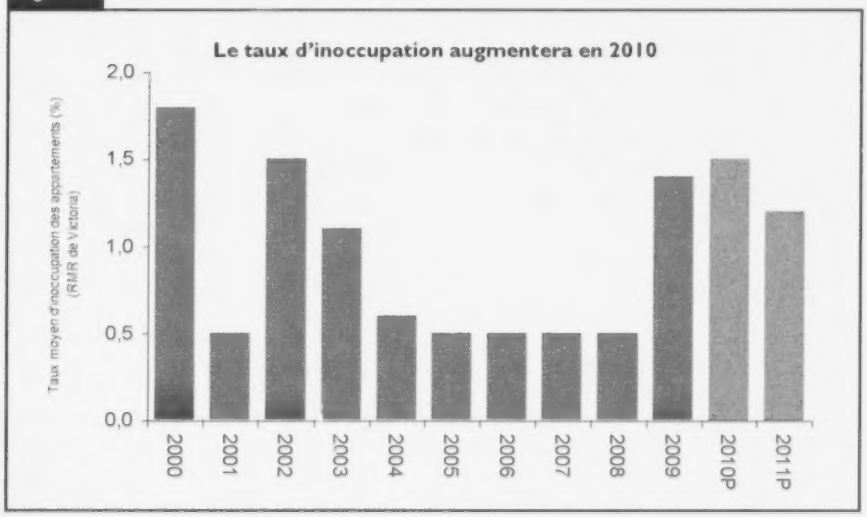
La vigueur soutenue du secteur non résidentiel en 2010 et en 2011 sera bénéfique pour l'économie de la RMR de Victoria. Selon Statistique Canada, la valeur des permis de construire accordés par les municipalités de la région en 2009, dans le secteur non résidentiel, s'élève à près de 400 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 42 % par rapport à 2008 . On s'attend à ce que les fondations d'une partie importante des bâtiments pour lesquels des permis ont été délivrés en 2009 soient coulées en 2010 et en 2011.

Stimulée par l'accroissement de la construction dans les secteurs résidentiel et non résidentiel, l'économie de la région de la capitale progressera cette année et l'an prochain, si l'on se base sur le produit intérieur brut (PIB) réel. Après avoir subi un recul estimatif de 1 % e 2009, l'économie de la RMR de Victoria devrait croître de 3,2 % en 2010 et de 2,8 % en 2011 .

Dans la région de la capitale, la situation du marché du travail devrait s'améliorer cette année et l'an prochain. Dans la RMR de Victoria, le niveau d'emploi a baissé pendant une année complète, et le nombre total des emplois (à temps partiel et à temps plein) s'est stabilisé en mai 2009 . Depuis, 5 800 postes à temps partiel ont été créés, ce qui a entraîné un relèvement du niveau d'emploi total de 3,4 % (mai 2009-mars 2010). Bien que les emplois à temps partiel soient importants, ce sont les postes à temps plein qui exercent la plus forte influence sur la demande de logements dans la région, et ceux-ci n'ont pas encore atteint les niveaux précédents. Les licenciements prévus au sein de la fonction publique provinciale au cours des prochaines années seront partiellement neutralisés par l'accroissement du nombre des emplois dans le secteur de la construction.

De nombreuses personnes venant d'autres parties de la province, du pays ou du monde continueront de s'installer dans la région de la capitale au cours des deux prochaines années. En 2010 et en 2011, la région devrait avoir un solde migratoire positif variant de 4 000 à 5 000 personnes par année. Le marché de l'habitation et l'économie de la région bénéficieront de cette situation, puisque ces nouveaux résidents auront besoin d'un logement.

Figure 4



Source : SCHL

[5] Source : Statistique Canada, valeur des permis de construire corrigée des variations saisonnières.
[6] Source : Conference Board du Canada, *Metropolitan Outlook 1*, Spring 2010.
[7] Source : Statistique Canada, niveau d'emploi total corrigé des variations saisonnières.

Les taux hypothécaires : La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Resumé des prévisions RMR de Victoria Printemps 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	8,403	6,171	7,660	7,300	-4.7	7,200	-1.4
Inscriptions nouvelles MLS®	12,840	13,928	11,745	11,800	0.5	12,600	6.8
Prix moyens MLS® ($)	466,974	484,898	476,137	508,000	6.7	522,000	2.8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	795	673	647	830	28.3	850	2.4
Logements collectifs	1,784	1,232	387	385	-0.5	650	68.8
Jumelés	213	154	186	180	-3.2	200	11.1
Maisons en rangée	158	150	62	65	4.8	100	53.8
Appartements	1,413	928	139	140	0.7	350	150.0
Tous types de logement confondus	2,579	1,905	1,034	1,570	51.8	1,910	21.7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	629,278	676,701	668,875	660,000	-1.3	655,000	-0.8
Prix médian ($)							
Logements individuels	564,450	599,900	599,900	594,000	-1.0	590,000	-0.7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0.5	-0.1	-7.8	1.0	-	1.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.5	0.5	1.4	1.5	0.1	1.2	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	907	965	1,001	1,050	-	1,100	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	716	764	790	815	-	830	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.90	6.70	4.02	4.23	0.2	5.56	1.3
Taux hypothécaires à 5 ans	7.07	7.06	5.63	6.20	0.6	7.06	0.9
Nombre annuel d'emplois	182,900	190,900	181,400	186,000	-	189,500	-
Croissance de l'emploi (%)	4.4	4.4	-5.0	2.5	-	1.9	-
Taux de chômage (%)	3.3	3.3	6.4	6.6	-	6.2	-
Migration nette (C.-B.)	58,819	63,320	58,571	61,600	5.2	63,100	2.4

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64369_2010_B01